

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 31 "Schürfweg" der Stadt Ibbenbüren
gemäß § 8 BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB

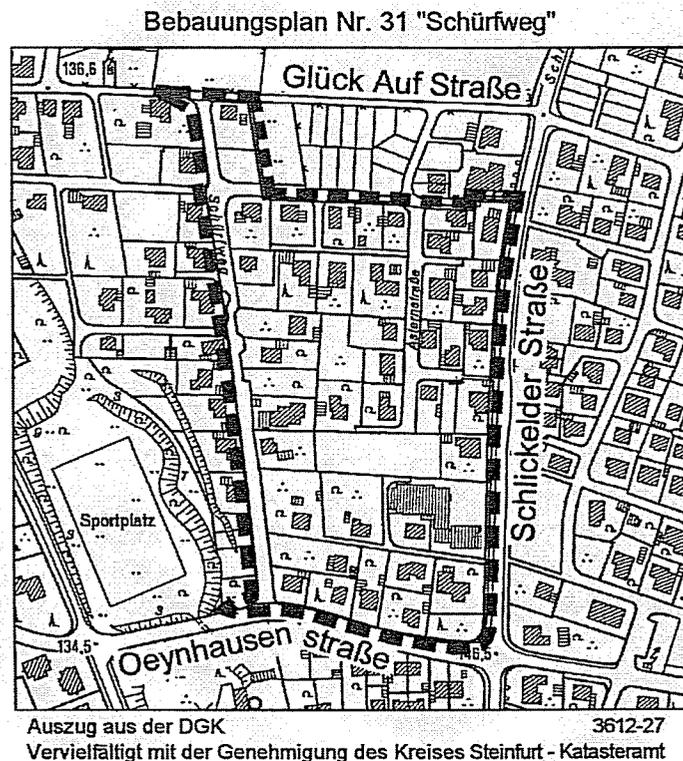
I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 17. November 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Schürfweg" beschlossen. Ziel der Planung ist es, eine bauliche Nachverdichtung im Umfeld des Grundstückes Flur 25, Flurstück 259 zwischen der Schlickelder Straße/L 832 und dem Schürfweg zu ermöglichen und die verkehrliche Erschließung des Gebietes zu vervollständigen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus nachstehender Darstellung.



3. **Einfügung in die Raumordnung, überörtliche Planung und die Bauleitplanung der Stadt Ibbenbüren**

Im zurzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland - ist der Planbereich dieses Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist der Planbereich weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Etwa in der Mitte des Planbereiches ist eine Grünfläche für einen Kinderspielplatz gekennzeichnet.

Dieser Spielplatz ist zurzeit in diesem Bereich nicht realisierbar. Nördlich und westlich des Planbereiches sind jedoch Freiräume (z.B. Bolzplatz, Wald) vorhanden, die Kindern Aktivitäten im Freien ermöglichen. Das Spielen für Kleinkinder findet in Einfamilienhausgebieten ohnehin üblicherweise auf den eigenen Grundstücken statt. Weiterhin ist beabsichtigt, in einem Bebauungsplanverfahren für den Bereich nördlich dieses Plangebietes, nördlich der Glück-Auf-Straße einen Kinderspielplatz festzusetzen. Es ist vorgesehen, dieses Verfahren etwa 2008 – 2010 zu beginnen.

4. **Erschließung**

4.1 **Verkehr**

Der Planbereich wird im Osten durch die Schlickelder Straße/L 832, im Süden durch die Oeynhausensstraße, im Westen durch den Schürfweg und im Norden durch die Nelkenstraße erschlossen. Abzweigend von der Schlickelder Straße erschließt eine private Straße einige im Inneren des Planbereiches gelegene Grundstücke. Diese Straße wird im Bebauungsplan nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Abzweigend von der Nelkenstraße führt die A sternstraße ins Innere des Plangebietes. Der Bebauungsplan sieht nun vor, diese A sternstraße nach Süden um eine den verkehrstechnischen Anforderungen angepasste Wendestelle zu ergänzen. Von hier aus können die an der Südseite der A sternstraße gelegenen unbebauten Grundstücke erschlossen werden. Außerdem wird die verlängerte A sternstraße durch einen Fuß-/Radweg mit der südlich gelegenen Stichstraße verknüpft.

Eine Verbindung der A sternstraße mit der Schlickelder Straße wird nicht vorgesehen, da einerseits mehr Verkehrsfläche gebaut werden müsste ohne zusätzliche Grundstücke zu erschließen und andererseits der durch den Kindergarten an der Nelkenstraße verursachte Ziel- und Quellverkehr den Wohnbereich an der A sternstraße unnötig belasten würde.

4.2 **öffentlicher Personennahverkehr**

Im Bereich Oeynhausensstraße/Schürfweg südwestlich und im Bereich Schlickelder Straße/Glück-Auf-Straße nordöstlich des Plangebietes befinden sich die nächstgelegenen Bushaltestellen. Die dort verkehrende Buslinie verbindet den Ortsteil Bockraden mit dem Stadtzentrum und stellt dort die Verbindung mit dem regionalen und überregionalen Bus- bzw. Bahnverkehr her.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Versorgungsunternehmen und wird über die vorhandenen und je nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgerverbandes Tecklenburger Land sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die bereits weitgehend vorhandene Mischkanalisation.

Eine Versickerung bzw. Verrieselung von Niederschlagswasser im Planbereich wird nicht vorgesehen, da die Kanalisation bereits vorhanden ist und eine stetige Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht gewährleistet werden kann. Zur Reduzierung der Niederschlagsmengen im Mischkanal wird ein Hinweis aufgenommen, der die Nutzung des Niederschlagswassers, z. B. für die Gartenbewässerung und den Bau einer Versickerungsanlage mit Überlauf in die Kanalisation empfiehlt.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 54.300 m² groß und wie folgt überschlägig gegliedert:

allgemeines Wohngebiet	47.500 m ²	87,48 %
öffentliche Verkehrsfläche	6.800 m ²	12,52 %
Gesamtfläche	54.300 m ²	100,00 %

Der Planbereich ist bereits weitgehend mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Auf dem Grundstück Schlickelder Straße 17 befindet sich ein Sonderpostenmarkt und ein Betrieb, der Heringsspezialitäten zubereitet und vermarktet.

Entsprechend der vorhandenen Baustruktur wird, abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen, der gesamte Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Bei eingeschossiger, offener Bauweise wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte und Hausgruppenteil begrenzt. Im gesamten WA-Gebiet wird die zulässige Firsthöhe auf 10,0 m und die Sockelhöhe auf 0,5 m festgesetzt, um das Bauvolumen in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur zu begrenzen.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe auf dem Grundstück Schlickelder Straße 17 werden gemäß § 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen gewerblichen Anlagen allgemein zulässig sind, sofern sich die Immissionssituation für die umliegenden Wohngebäude nicht wesentlich verschlechtert.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich befindet sich in einem bisher nicht überplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB). Ziel der Planung ist es eine bauliche Nachverdichtung der zurzeit unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile zu ermöglichen und durch öffentliche Anlagen zu erschließen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und Ihre Bedeutung für den Bauleitplan.

Für den Planbereich und die angrenzenden Flächen existieren keine Darstellungen bzw. Regelungen aus Fachplanungen mit für den Planbereich relevanten Zielen des Umweltschutzes. Durch die beabsichtigte Nachverdichtung von Flächen innerhalb eines bereits bebauten Bereiches in zentraler Lage wird der Anforderung des Baugesetzbuches entsprochen mit Grund und Boden sparsam umzugehen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen der im oder am Plangebiet lebenden Menschen sind nicht oder nur in unerheblichem Umfang zu erwarten. Lediglich das subjektive Wohnempfinden wird durch die Bebauung auf den bisher unbebauten Grundstücksteilen beeinflusst. Aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung wird die zukünftige Verschattung von Nachbargrundstücken deutlich eingeschränkt.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits besiedelten Bereiches und ist von daher komplett durch den Menschen beeinflusst. In den bisher unbebauten Grundstücksteilen befinden sich unterschiedliche Gartentypen, vom Ziergarten über den Obst- und Gemüsegarten bis hin zu nicht mehr gepflegten Gärten mit einer Ruderalflora.

Trotz der umgebenden Bebauung und der Beeinflussung durch den Menschen bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lebensraum für einige wenige Tierarten. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind jedoch nicht bekannt

2.1.3 Schutzgut Boden

Der Planbereich ist bereits seit Jahrzehnten weitgehend bebaut. Der Bebauungsplan soll nun die städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung ermöglichen, um so eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme zur Deckung des Wohnraumbedarfes außerhalb des Siedlungsbereiches zu vermeiden. Insoweit wird dem Grundprinzip der Bodenschutzklausel sparsam mit Grund und Boden umzugehen Rechnung getragen. Beeinträchtigungen der Böden durch Altlasten werden nicht vermutet.

Im Plangebiet wurde im 19. Jahrhundert Steinkohle in oberflächennahen Bereichen gewonnen. Auch vor dieser Zeit könnte sogenannter Uraltbergbau umgegangen sein. Die im oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume oder Verbruchzonen können Absenkungen an der Tagesoberfläche verursachen. Eine genaue Gefährdungsabschätzung kann erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen, z.B. Bohrungen, abschließend erfolgen.

2.1.4 Wasser

Der Bebauungsplan ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird nicht mehr komplett direkt der Grundwasserneubildung, sondern der vorhandenen Kanalisation zugeleitet. Da jedoch die Versickerung bzw. Nutzung von Niederschlagswasser empfohlen wird, stellt eine zukünftig etwas geringere Grundwasserneubildung, keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Beseitigung der Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

Aufgrund der nur geringfügig über die derzeitige Zulässigkeit hinausgehende Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen kann von einer unerheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ausgegangen werden.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas kann aufgrund des nur geringen Eingriffes als unerheblich bezeichnet werden.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vollständig städtebaulich geprägt ist, liegt kein Eingriff des Schutzgutes Landschaft vor.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter die besonders schützenswert sind, befinden sich nicht im Planbereich.

2.1.8 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den vorab beschriebenen Schutzgütern sind im bereits weitgehend bebauten Planbereich nicht zu erwarten. Gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist der vorgesehenen Innenentwicklung der Vorzug zu geben.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Die Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen führt dazu, dass innerhalb eines bereits besiedelten Bereiches mit unerheblicher Beeinträchtigung der Schutzgüter der Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen werden kann. Da es sich hier um einen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich handelt, wäre auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes eine bauliche Inanspruchnahme der bisher unbebauten Grundstücksteile möglich. Über den Bebauungsplan wird lediglich die Zulässigkeit der Bauvorhaben und die Ergänzung der Erschließungsanlagen festgesetzt. Insoweit wird die städtebauliche Ordnung des Planbereiches über den Bebauungsplan deutlich besser gewährleistet, als über die Beurteilung nach § 34 BauGB.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen zur Geschosshöhe und zu den Gebäudehöhen und Wohneinheiten wird die Beeinträchtigung der Menschen in unmittelbarer Nachbarschaft auf ein zumutbares Maß begrenzt. Da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden, ist ein Ausgleich an anderer Stelle nicht erforderlich.

3. Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein im wesentlichen bereits bebautes Wohngebiet. Zurzeit ist dieser Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden insbesondere die zulässigen Gebäudehöhen und die Anzahl der jeweils zulässigen Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet (WA) begrenzt. Negative Umweltauswirkungen aufgrund der Planung werden nicht erwartet.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 15. März 2005

Geändert:

Ibbenbüren, 20. Oktober 2005

stadt ibbenbüren

Fachdienst Stadtplanung


Steggemann


Thiele